

Bevern

# Charmantes Fachwerkhaus an der Weser mit Nebengebäude und Fernblick in Dölme/Bevern

*Número da propriedade: 26232013*



**PREÇO DE COMPRA: 119.000 EUR • ÁREA: ca. 205,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 374 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern

## Numa vista geral

Número da propriedade	26232013	Preço de compra	119.000 EUR
Área	ca. 205,66 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises ab 100.001 Euro oder 3570 Euro bis 100.000 Euro
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	4	Área útil	ca. 200 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1801		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	432.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.04.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1801

Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern

## O imóvel



Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern

## O imóvel



Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

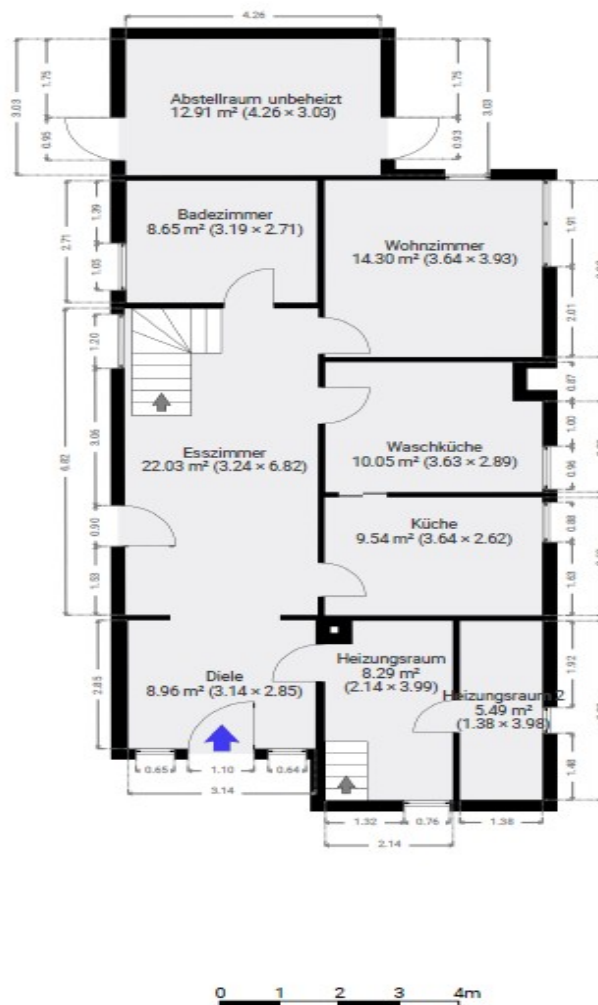
05531 - 70 63 01 0

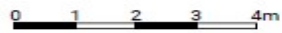
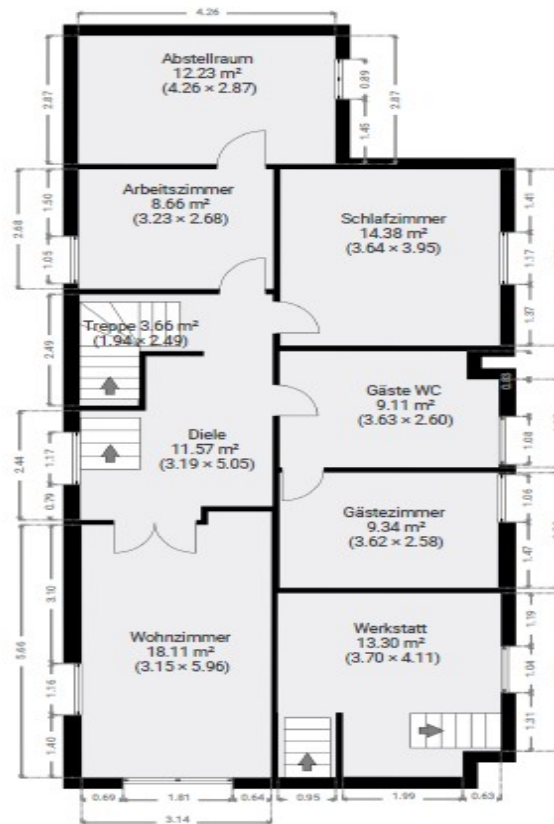
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

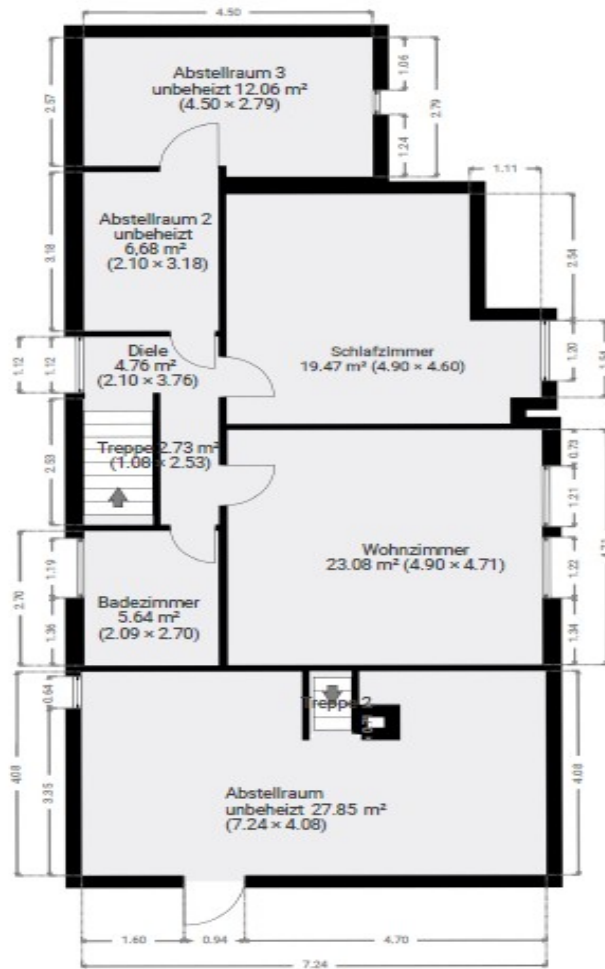
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

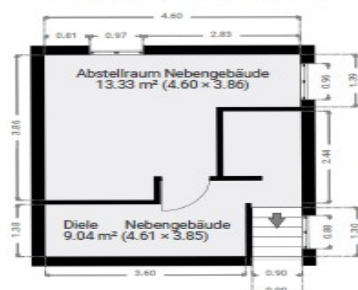
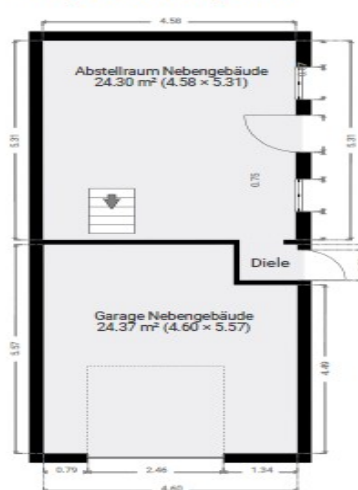
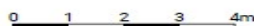
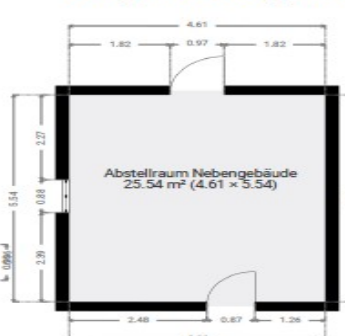
Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern

## Plantas dos pisos







**Grundriss  
Kellergeschoss Nebengebäude****Grundriss  
Erdgeschoss Nebengebäude****Grundriss  
1.Obergeschoss Nebengebäude**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 205,66 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 374 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Interessenten. Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch als Mehrgenerationenhaus oder zur Einrichtung einer Ferienwohnung. Die unmittelbare Nähe zur Weser bietet hervorragende Erholungsmöglichkeiten in naturnaher Lage.

Das im Jahr 1801 errichtete Haus besticht durch seinen historischen Charme und eine für das Baujahr typische Architektur, die durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten ergänzt wurde. Eine zentrale Besonderheit ist das Nebengebäude mit eigenem Keller und integrierter Garage, das viel zusätzliche Stellfläche schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und kann flexibel an Ihre individuellen Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, wurde jedoch laufend in wichtigen Bereichen modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2023 erneuerte Heizungsanlage sowie die moderne Wärmepumpe für Warmwasser. Fenster wurden zuletzt 1986 ausgetauscht, Nebengebäude 1968 errichtet und Gauben sowie ein Bad 1984 modernisiert. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualitätsklasse und ermöglicht Ihnen, Ihre eigenen Wohnideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Esszimmer, das viel Platz für geselliges Beisammensein bietet. Ein Wohnzimmer schließt sich daran an und bildet gemeinsam mit Badezimmer, Küche, Waschküche, Diele und Heizungsraum das Zentrum des familiären Alltags. Darüber hinaus ist ein beheizbarer Abstellraum vorhanden, der zusätzlichen Stauraum schafft. Der Grundriss unterstreicht die klar gegliederte Raumaufteilung, die kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Das Obergeschoss beherbergt weitere Wohnbereiche, darunter ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, Gäste-WC sowie einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich. Die Raumaufteilung vermittelt einen Eindruck von Flexibilität und Vielseitigkeit für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Dachgeschoss stehen zusätzliche Räume zur freien Nutzung zur Verfügung, darunter ein weiteres Schlafzimmer, ein Wohnbereich sowie mehrere unbeheizte Abstellräume. Die Grundrisse verdeutlichen die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten auf allen Etagen.

Für Familien oder Gäste steht das separate Nebengebäude zur Verfügung. Es umfasst neben

**der Garage auf mehreren Ebenen verschiedene Abstellräume und eignet sich ideal zur Lagerung oder zur individuellen Nutzung. Die großzügige Einfahrt ermöglicht das Abstellen mehrerer Fahrzeuge.**

**Die gepflegte Fachwerkfassade verleiht dem Haus einen einladenden und traditionellen Charakter. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern. Im Außenbereich erwartet Sie eine großzügige, eingezäunte Freifläche mit Blick ins Grüne. Von der Terrasse aus genießen Sie den Blick auf markante Felsformationen und die bewaldeten Höhenzüge der Umgebung. Der Blick auf die Weser betont die besondere Lage dieses Hauses.**

**Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine seltene Gelegenheit, Hausgeschichte mit individueller Modernisierung zu verbinden und ein modernes, großzügiges Wohnumfeld zu gestalten. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild vor Ort zu machen.**

**Wichtig! Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt!**

**Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Detalhes do equipamento**

**Nebengebäude mit Keller inkl. Garage und viel Stellfläche**

**Als Mehrgenerationshaus nutzbar**

**Ferienwohnung geeignet**

**Nah an der Weser gelegen.**

**Über drei Etagen verteilt**

**Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Tudo sobre a localização**

**Lage:** Bevern liegt in Niedersachsen, im Landkreis Holzminden bzw. nahe dem Weserbergland. Dölme ist ein Ortsteil von Bevern. Die Region ist ländlich geprägt mit Feldern, Wäldern und der Weser in der Nähe. Holzminden liegt südlich von Bevern.

### **Verkehrsanbindung:**

**Auto:** Gut erreichbar über regionale Straßen; Autobahnen in der Nähe über die A7 bzw. A44 sind je nach Route erreichbar (etwa 20–40 km Entfernung).

**Bahn/ÖPNV:** Nahverkehr regional; nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in umliegenden Städten; Busverbindungen in der Umgebung.

**Rad/Zu Fuß:** Auf ländliche, ruhige Strecken geeignet für Radfahrer; einige steilere Abschnitte im hessischen Weserbergland.

### **Infrastruktur vor Ort:**

**Versorgung:** Grundversorgung durch Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Arztpraxen in Bevern bzw. nahegelegenen Orten.

**Bildung:** Grundschule/Kindergarten in Bevern bzw. Ortsteilen; weiterführende Schulen in benachbarten Städten (je nach Schulform).

**Freizeit/Dienstleistungen:** Vereine, Gasthäuser, lokale Veranstaltungen;

**Naherholungsgebiete und Waldgebiete in der Umgebung.**

**Verwaltung:** Bevern gehört zum Landkreis Holzminden; kommunale Belange erfolgen durch die Gemeindeverwaltung Bevern.

**Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**

**E-Mail: holzminden@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**